

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๕๗๓๐



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๘๑๑๔ ลงวันที่ ๔ ตุลาคม ๒๕๕๕

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๓๒๗๐๖ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

๒. สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

๓. บัญชีตารางการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖ และมติเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๕ สำเนาพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๕๔๗) พ.ศ. ๒๕๕๕ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรซึ่งออกตามความในพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว พร้อมทั้งแจ้งแนวทางปฏิบัติในการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยและยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกามาเพื่อทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ซึ่งทั้งประกาศกระทรวงมหาดไทยและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕ นั้น

บัดนี้ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖ และมติเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗ เห็นชอบมาตรการทางภาษีอากรและค่าธรรมเนียมเพื่อสนับสนุนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้

-/ตามที่...

ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ โดยให้ลดหย่อนการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอน และการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินและท้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดเหลือ ร้อยละ ๐.๐๑ สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตาม หลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด และกระทรวงมหาดไทย ได้ออกประกาศ เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเป็นพิเศษตาม ประมวลกฎหมายที่ดินและกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว เมื่อวันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ จำนวน ๒ ฉบับ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศราชกิจจานุเบกษา คือวันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ ไม่มีผลย้อนหลังแต่อย่างใด ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. และ ๒. ซึ่งมีหลักเกณฑ์เหมือนกันกับประกาศกระทรวงมหาดไทย ลงวันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งสิ้นผลใช้บังคับไปแล้วทุกประการ

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและลดหย่อน ค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยได้อย่างถูกต้องในแนวทางเดียวกัน กรมที่ดินจึงแจ้งแนวทางปฏิบัติ เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทย มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. การจดทะเบียนที่อยู่ในข่ายได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนอง ได้แก่

๑.๑ ลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือท้องชุด เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์หรือท้องชุด เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น หรือผู้จำนองโอนอสังหาริมทรัพย์หรือท้องชุดให้แก่เจ้าหนี้สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นซึ่งเป็นผู้รับจำนองเพื่อ ชำระหนี้จำนอง ให้จดทะเบียนในประเภท “โอนชำระหนี้” หรือ “โอนชำระหนี้จำนอง” แล้วแต่กรณี และ วงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(รับโอนจากลูกหนี้)” หรือ “(รับโอนจากผู้จำนอง)”

๑.๒ สถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์หรือท้องชุดที่รับโอนมาตาม ๑.๑ ให้แก่ลูกหนี้ (หรือผู้จำนองหรือผู้ค้ำประกัน) หากข้อเท็จจริงเป็นการขายคืนให้กับผู้ที่โอนมาก็ให้จดทะเบียน ประเภท “ขาย” และวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(โอนคืนแก่ลูกหนี้)” หรือ “(โอนคืนแก่ผู้จำนอง)” แต่หาก รับโอนจากผู้จำนองแล้วขายให้แก่ลูกหนี้ หรือรับโอนจากลูกหนี้แล้วขายให้แก่ผู้จำนอง ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” และวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(โอนให้แก่ลูกหนี้)” หรือ “(โอนให้แก่ผู้จำนอง)”

๑.๓ กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์หรือท้องชุดที่จดทะเบียนจำนอง เป็นประกันหนี้ไว้กับสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอน อสังหาริมทรัพย์หรือท้องชุดนั้นไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน ให้จดทะเบียนประเภท “ขาย” และวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(โอนให้ผู้อื่นเพื่อชำระหนี้สถาบันการเงิน)” สำหรับกรณีผู้ซื้อรับโอนแล้ว จดทะเบียนจำนองต่อเพื่อนำเงินที่ได้จากการจำนองไปชำระราคาขาย การจดทะเบียนจำนองต่อของผู้ซื้อ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดค่าธรรมเนียมตามมติคณะรัฐมนตรีแต่ประการใด

การจดทะเบียนโอนตาม ๑.๑ และ ๑.๒ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมทั้งจำนวน ส่วนการจดทะเบียนโอนตาม ๑.๓ ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมสำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และเรียกเก็บในอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

๑.๔ การจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่นตามนัยข้อ ๒ (๓) ของประกาศกระทรวงมหาดไทยตามสิ่งที่ส่งมาด้วย หมายความว่ารวมถึงการจดทะเบียนขึ้นเงินจากจำนองด้วย โดยในการจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า “จำนอง” หรือ “ขึ้นเงินจากจำนอง” แล้วแต่กรณี โดยวงเล็บต่อท้ายชื่อประเภทว่า “(เรียกจำนองอสังหาริมทรัพย์หรือห้องชุดเพิ่มจากลูกหนี้)” และได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมจากจำนวนเงินจำนองทั้งจำนวน

๒. เอกสารการขอรับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากรกรณีปรับปรุงโครงสร้างหนี้ นอกจากเอกสารหลักฐานที่ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องแสดงตามปกติแล้ว ยังต้องส่งมอบเอกสารเพิ่มเติม ดังนี้

๒.๑ การจดทะเบียนฯ ตาม ข้อ ๑.๑, ๑.๒ และ ๑.๔ ต้องส่งมอบหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นด้วย

๒.๒ การจดทะเบียนฯ ตามข้อ ๑.๓ นอกจากผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองหนี้ฯ แล้ว ยังต้องส่งมอบหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ไปชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นมาแสดงด้วย

๓. โดยที่พระราชกฤษฎีกาดังกล่าวอยู่ระหว่างดำเนินการ ยังไม่ใช้บังคับ ในขณะที่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังคงต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามอัตราปกติไปก่อน ไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ หรือยกเว้นภาษีอากรได้จนกว่าพระราชกฤษฎีกาฯ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่กำหนดแบบหนังสือรับรองหนี้ฯ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ จะมีผลบังคับใช้แล้ว จึงจะสามารถลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้น ภาษีอากรได้ เว้นแต่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมาตราการอื่นที่ใช้บังคับอยู่ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น

๔. การสอบสวนผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เนื่องจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ต้องเป็นกรณีที่ลูกหนี้และสถาบันการเงินเจ้าหนี้หรือเจ้าหนี้อื่นต้องตกลงทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กันก่อนที่จะมายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ประกอบกับตามแบบหนังสือรับรองหนี้ฯ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ ตามแบบแนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร จะต้องระบุด้วยว่าเป็นการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ฉบับใด ดังนั้น เพื่อให้ทราบว่าในขณะที่ประกาศกระทรวงมหาดไทยมีผลใช้บังคับแล้วมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรายใดที่เป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ซึ่งลูกหนี้และเจ้าหนี้จะต้องทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กันมาก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว แต่ยังไม่อาจลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยได้ ซึ่งภายหลังเมื่อพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรฯ มีผลใช้บังคับแล้ว ย่อมต้องมีกรณีขอคืนเงินค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้น เพื่อให้ทราบว่าผู้ขอจดทะเบียนรายใดเป็นผู้ได้รับสิทธิประโยชน์ทางค่าธรรมเนียมกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้เพื่อประกอบการพิจารณาคืนเงินค่าธรรมเนียมในส่วนที่พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บไว้เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ ในชั้นนี้ จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและบันทึกถ้อยคำผู้ขอจดทะเบียนประเภท “โอนชำระหนี้” “โอนชำระหนี้จำนอง” “ขาย” “จำนอง” หรือ “ขึ้นเงินจากจำนอง” ที่อยู่ในหลักเกณฑ์ได้รับลดหย่อนค่าธรรมเนียมตามประกาศกระทรวงมหาดไทยทุกรายไว้หลังสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง แล้วแต่กรณี เพื่อเป็นหลักฐานว่าการจดทะเบียนรายนี้เป็นกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดและมีการทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้ฉบับใดไว้แล้ว หรือไม่ อย่างไร และให้ผู้โอนหรือผู้จำนองลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งบันทึกรายละเอียดลงในบัญชีตารางการลดหย่อนค่าธรรมเนียมและยกเว้นภาษีอากร กรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖ และมติเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗ ที่ส่งมาพร้อมนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาคืนเงินค่าธรรมเนียม เพราะกรณีที่จะได้สิทธิตามมาตราการทางภาษีอากรและค่าธรรมเนียมเพื่อสนับสนุนการปรับปรุงโครงสร้างหนี้จะต้องมีการตกลงทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กันแล้วก่อนที่จะมายื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ แต่หากในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ผู้ขอจดทะเบียน สถาบันการเงินเจ้าหนี้ และ/หรือเจ้าหนี้อื่น ยังไม่ได้ตกลงทำสัญญาปรับปรุงโครงสร้างหนี้กัน ย่อมไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่จะได้สิทธิอันเนื่องมาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้และไม่มีสิทธิขอคืนค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นในภายหลังเมื่อประกาศกระทรวงมหาดไทยและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้ว แต่อย่างไร

๕. การคืนค่าธรรมเนียมและภาษีอากร เมื่อพระราชกฤษฎีกาฯ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่กำหนดแบบหนังสือรับรองหนี้ฯ และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ มีผลใช้บังคับแล้ว และผู้ขอจดทะเบียนได้ยื่นคำขอคืนค่าธรรมเนียมในส่วนที่เกินกว่าร้อยละ ๐.๐๑ โดยผู้ขอได้นำหนังสือรับรองหนี้ฯ

และหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ฯ ตามแบบแนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากรมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบกับบัญชีตารางการลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยามและยกเว้นภาษีอากรกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖ และมติเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗ (ตาม ๔.) ก่อน หากพบว่าเป็นกรณีที่ผู้ขอได้เคยให้ถ้อยคำว่าการจดทะเบียนรายนี้เป็นปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไว้ในขณะจดทะเบียนฯ แล้ว ก็ขอที่จะดำเนินการเพื่อให้มีการคืนค่าธรรมเนียมนิยามในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินได้ โดยการถอนคืนค่าธรรมเนียมนิยามที่ได้มีการนำส่งเป็นรายได้ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว ในทางปฏิบัติเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเป็นที่ยุติแล้วว่าเป็นกรณีที่ต้องคืนค่าธรรมเนียมนิยามให้แก่ผู้ขอ จะต้องทำหนังสือแจ้งข้อเท็จจริงและจำนวนเงินค่าธรรมเนียมนิยามที่จะต้องคืนให้แก่ผู้ขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเจ้าของเงินได้รับทราบเพื่อคืนเงินค่าธรรมเนียมนิยามในส่วนที่เรียกเก็บไว้เกินให้แก่ผู้ขอ โดยดำเนินการตามกฎหมายและระเบียบขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในส่วนที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้ทราบว่าเหตุใดจึงมีการคืนเงินค่าธรรมเนียมนิยาม ก่อนดำเนินการคืนค่าธรรมเนียมนิยามให้พนักงานเจ้าหน้าที่เพิ่มเติมชื่อประเภทการจดทะเบียนในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องให้เป็นไปตามข้อ ๑.๑, ๑.๒, ๑.๓ และ ๑.๔ นอกจากนี้ในคำขอจดทะเบียนฯ หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง ตลอดจนใบเสร็จรับเงิน ให้ระบุข้อความการยกเว้นภาษีอากรและลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิยามตามความในข้อ ๓ แล้วแต่กรณีด้วย แต่หากตรวจสอบแล้วไม่พบว่าผู้ขอได้ให้ถ้อยคำว่าการจดทะเบียนรายนี้เป็นปรับปรุงโครงสร้างหนี้ไว้ในขณะจดทะเบียนฯ แล้ว ย่อมไม่อาจคืนเงินค่าธรรมเนียมนิยามได้ และโดยที่คำสั่งไม่คืนเงินค่าธรรมเนียมนิยามดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งสิทธิอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งทางปกครอง ตามนัยมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ พร้อมทั้งแจ้งสิทธิฟ้องคดีปกครอง ตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ด้วย

สำหรับการขอคืนภาษีอากร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำผู้ขอจดทะเบียนนำเอกสารหลักฐานไปยื่นขอคืนภาษีอากรที่กรมสรรพากรหรือสรรพากรพื้นที่ที่ผู้ขอคืนมีภูมิลำเนาอยู่ หรือติดต่อสอบถามไปที่ศูนย์ข้อมูลกรมสรรพากร โทรศัพท์หมายเลข ๑๑๖๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายศิริพงษ์ ทานตระกุล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
เป็นพิเศษตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุง
โครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด

โดยที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖ และมติเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗ ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะรัฐมนตรีกำหนด ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“การปรับปรุงโครงสร้างหนี้” หมายความว่า การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (๒) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
- (๓) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
- (๔) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- (๕) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ให้เป็นสถาบันการเงินตามพระราชบัญญัติกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า เจ้าหนี้ที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

“ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน” ให้ความหมายรวมถึงผู้ค้ำประกันและผู้จำนองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

“ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ซึ่งเป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงินด้วย และให้ความหมายรวมถึงผู้ค้ำประกันและผู้จำนองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น

(๒) กรณีสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนอสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนมาตาม (๑) ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น

(๓) กรณีการจำนองอสังหาริมทรัพย์ระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินหรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิมหรืออสังหาริมทรัพย์ซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่

(๔) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนอสังหาริมทรัพย์นั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนอสังหาริมทรัพย์ ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม (๔) สำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และให้เรียกเก็บตามอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

ข้อ ๓ การดำเนินการตามข้อ ๒ ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากรเกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น สำหรับกรณีตามข้อ ๒ (๔) ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน โดยเงินที่ได้นั้นต้องนำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นมาแสดงด้วย

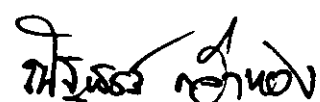
ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป
ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

พลเอก อุนพงษ์ เภาจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สำเนาถูกต้อง



(นายณัฐพัชร์ กล่าวทอง)

นิติกรชำนาญการพิเศษ

18 S.ศ. 2557

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์การลดหย่อนค่าธรรมเนียมนิติกรรม
เป็นพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุง
โครงสร้างนี้ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด

โดยที่คณะกรรมการได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖ และมติเมื่อวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๗ ให้ลดการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมนิติกรรมและนิติกรรมการโอน และการจำนองห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างนี้ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด ออกไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗ ทั้งนี้ เพื่อความมั่นคงในทางเศรษฐกิจของประเทศ

ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศนี้

“การปรับปรุงโครงสร้างนี้” หมายความว่า การปรับปรุงโครงสร้างนี้ที่ได้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด

“สถาบันการเงิน” หมายความว่า

- (๑) สถาบันการเงินของรัฐที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (๒) สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงิน
- (๓) บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
- (๔) บริษัทบริหารสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทบริหารสินทรัพย์
- (๕) นิติบุคคลอื่นที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ให้เป็นสถาบันการเงินตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น

“เจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า เจ้าหนี้ที่มีใช้สถาบันการเงิน ซึ่งได้ดำเนินการเจรจาร่วมกับสถาบันการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างนี้ให้แก่ลูกหนี้ และได้ทำความตกลงเป็นหนังสือร่วมกับเจ้าหนี้ ซึ่งเป็นสถาบันการเงิน

“ลูกหนี้ของสถาบันการเงิน” ให้ความหมายรวมถึงผู้ค้ำประกันและผู้จำนองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

“ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น” หมายความว่า ลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น ซึ่งเป็นลูกหนี้ของสถาบันการเงินด้วย และให้ความหมายรวมถึงผู้ค้ำประกันและผู้จำนองเป็นประกันของลูกหนี้ด้วย

ข้อ ๒ ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนและค่าจดทะเบียนการจำนองห้องชุดทั้งหมด ในอาคารชุดซึ่งจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และห้องชุดในอาคารชุดซึ่ง

จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่ง สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ ดังต่อไปนี้

(๑) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่สถาบันการเงิน หรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นโอนห้องชุดเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้อื่น

(๒) กรณีสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นโอนห้องชุดที่รับโอนมาตาม (๑) ให้แก่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินหรือลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่น

(๓) กรณีการจำนองห้องชุดระหว่างลูกหนี้ของสถาบันการเงินกับเจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน หรือระหว่างลูกหนี้ของเจ้าหนี้อื่นกับเจ้าหนี้อื่น ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนจำนองห้องชุดซึ่งเป็นหลักประกันอยู่เดิมหรือห้องชุดซึ่งนำมาเป็นหลักประกันใหม่

(๔) กรณีลูกหนี้ของสถาบันการเงินโอนห้องชุดที่ลูกหนี้ของสถาบันการเงินนำมาจำนองเป็นประกันหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินที่ได้จากการโอนห้องชุดนั้นไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน

ให้เรียกเก็บค่าจดทะเบียนการโอนห้องชุด ร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาประเมินทุนทรัพย์ตาม (๔) สำหรับจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน และให้เรียกเก็บตามอัตราปกติสำหรับราคาประเมินทุนทรัพย์ส่วนที่เกินจำนวนเงินที่นำไปชำระหนี้ดังกล่าว

ข้อ ๓ การดำเนินการตามข้อ ๒ ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองหนี้ที่ต้องดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ตามหลักเกณฑ์การปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนดตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่น สำหรับกรณีตามข้อ ๒ (๔) ผู้ขอจดทะเบียนต้องมีหนังสือรับรองการโอนอสังหาริมทรัพย์ของลูกหนี้ของสถาบันการเงินให้แก่ผู้อื่นซึ่งมิใช่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงิน โดยเงินที่ได้นั้นต้องนำไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ที่เป็นสถาบันการเงินเพื่อขอรับสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร เกี่ยวกับการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ของสถาบันการเงินและเจ้าหนี้อื่นมาแสดงด้วย

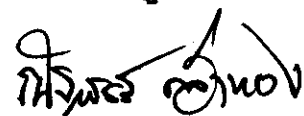
ข้อ ๔ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

ประกาศ ณ วันที่ ๑๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๗

พลเอก อุนพงษ์ เฝ้าจินดา

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

สำเนาถูกต้อง



(นายณัฐพัชร์ กล้าทอง)

นิติกรชำนาญการพิเศษ

